



# Sande kommune

## Ordføreren

Dato: 01.12.2005  
Vår ref.: 05/02088-002  
Arkiv: L80  
Saksbeh: Tron Bamrud

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP
02 DES 2005
05/2258-109
Ark. 451.0
Avd. BB / BY 16AH

### FORSKRIFT OM AVGRENSNING AV BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER - HØRINGSUTTALELSE

Det vises til brev fra Kommunal- og regionaldepartementet av 27. september 2005. Nedenfor følger Sande kommunes høringsuttalelse, som har full støtte i kommunens formannskap.

Forslaget til forskrift omhandler hvilke tiltak som ikke skal inngå i utbyggingsavtaler. Den foreslåtte avgrensningen vil innebære at utbyggingsavtaler ikke skal kunne inneholde vilkår om at utbygger skal kunne bidra til finansiering av offentlige sosiale infrastrukturtiltak, som barnehager, skoler og sykehjem. Det anses for å være en uønsket utvikling at kommuner påfører utbygger og derved boligkjøper betydelige ekstrakostnader, som blir å betrakte som en form for dobbeltbeskatning av boligkjøper og som kan gjøre boligene unødvendig dyre.

Forskriften har utvilsomt et fornuftig formål relatert til å rydde opp i og avklare bruken av utbyggingsavtaler. Etter vår vurdering vil imidlertid forskriften, slik den er foreslått, kunne stoppe samfunnsnyttige tiltak, fordi utbygger ikke kan bidra til fremskyndning av utbygging av offentlig infrastruktur, som vil være nødvendig for å gjennomføre større utbyggingsprosjekter. Dette vil særlig kunne være tilfelle i mindre og mellomstore kommuner. Uten et fremskyndingsbidrag vil slike utbygginger måtte strekkes utover meget lange perioder, noe som for utbygger kan være ineffektivt, i tillegg til at beboerne vil måtte bo i nærheten av etanleggsområde i lang tid. Et eksempel på et byggeprosjekt av denne typen er Nordre Jarlsberg Brygge i Sande kommune.

Sande kommune er en sentral landkommune med om lag 7 600 innbyggere. Kommunen ligger 6 mil fra Oslo, 2 mil fra Drammen og 4,5 mil fra Tønsberg. Det er godt utbygget infrastruktur med E18 og jernbane. Kommunen har også sjølinje. Dette gjør det attraktivt å bo i Sande.

I Sande kommune har kommunen og utbygger de siste årene arbeidet med en transformasjon av et tradisjonsrikt industriområde ved Sandebukta som tiden har løpt i fra, og som nå ligger nedlagt og som et sår i landskapet. Tidligere holdt Sande Paper Mill til på området, men bedriften er lagt ned. Planene går ut på å anlegge et nytt tettsted, med marina og hotell og at området åpnes for allmennheten, med ny kyststi og badeplasser. Gjennom samarbeid mellom den private aktøren og kommunen har man kommet fram til en utnyttelse av arealet som forventes å kunne bli veldig positivt.

Postadresse: Postboks 300, 3071 Sande  
E-post: postmottak@sande-ve.kommune.no

Telefon: 33 78 70 00  
Telefax: 33 78 70 01

Internett: www.sande-ve.kommune.no

Giro bank: 2525.30.53553

En har planlagt fra grunnen av og fått på plass overordnede systemer for trafikksikkerhet, tilgjengelighet til kystområdet for befolkningen og en god overordnet organisering. Samlet vil utbyggingen kunne innebære 1 600 nye boliger samt næringsarealer. Utbyggingen er planlagt å ha en høy utnyttelse og fremdrift for å være kommersielt gjennomførbar. For at utbyggingen skal finne sted vil det være nødvendig med en betydelig oppgradering av sosial infrastruktur, utover det Sande kommune har økonomisk rygggrad til å stå for selv. For utbygger er prosjektet forventet lønnsomt selv om de må gi et bidrag til fremskyndning av utbyggingen av den sosiale infrastrukturen.

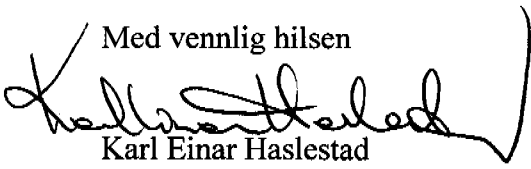
Fremskyndingsbidraget vil være av meget begrenset betydning i forhold til den enkelteboligs markedsverdi (antagelig mellom 0,7 og 2,5 pst.). Samtidig vil bidraget kunne sikre at utbygger vil kunne gjennomføre prosjektet vesentlig hurtigere enn hva som ellers ville vært tilfellet. Muligheten for å kunne bidra til fremskyndning av kommunal infrastruktur anses som en betydelig fordel for utbygger.

Etter vår vurdering vil den foreslåtte innsnevringen av bruken av utbyggingsavtaler være uheldig for mindre og mellomstore kommuners mulighet for å kunne åpne for utbygging av store og helhetlige løsninger. Den økonomiske belastningen for kommunene ved investeringer i sosial infrastruktur i løpet av en kort periode vil oppfattes som så risikofylt i forhold til kommunens økonomi at slike utbyggingsløsninger ikke vil kunne la seg realisere.

Prisene på boliger bestemmes i stor grad av etterspørselen. Et fremskyndingsbidrag vil i da i alminnelighet ikke påvirke kundens pris for boligen, men først og fremst fortjenesten for utbygger. En innsnevring av reglene knyttet til finansiering av sosial infrastruktur kan dermed medvirke til å redusere tilbudet av boliger og bidra til høyere boligpriser enn hva som ellers ville vært tilfellet.

Vår anbefaling er at forskriften må ta innover seg at det hovedsaklig er private aktører som står bak utbyggingen av boligprosjekter i Norge. Kommunene har ingen beredskap for å forutse når spesielle prosjekter kommer og bygge opp en økonomisk reserve for å ta imot dem. Når alle parter ser nytte av private bidrag til offentlig infrastruktur, blir det galt å hindre det.

Med vennlig hilsen



Karl Einar Haslestad  
ordfører